



Thonon le 16 mars 2022,

**Monsieur le MAIRE
BOSSEY**

OBJET : REVISION N°1 du PLU de BOSSEY
Compte-rendu de la troisième réunion de concertation publique
du 9 mars 2022.

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après :

- Le compte rendu de la réunion du 9 mars 2022 consacrée à la présentation du projet de PLU en réunion publique (N°3).

Nous vous en souhaitons bonne réception,

L'Atelier AXE,

Alain Vulliez

REVISION N°1 DU PLU DE BOSSEY

REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE **N°3 9 mars 2022.**

1 OBJET DE LA REUNION :

Cette réunion constituait une réunion de concertation en application des articles L.153-11 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU (19 aout 2015) .

La réunion s'est déroulée dans la salle communale devant une assistance de 40 personnes environ.

En préambule, Monsieur le Maire remercie les participants de leur présence et rappelle que les études du PLU ont donné lieu à tout un ensemble d'échanges avec les Services de l'Etat, la communauté de communes, etc... La situation sanitaire a allongé la durée de la procédure. Il fait part de ses inquiétudes quant à l'évolution des sphères de décision en matière d'aménagement du territoire qui éloigne les décideurs du terrain et des habitants.

2 ELEMENTS PRESENTES:

Au cours de cette réunion les éléments suivants ont été présentés:

-un rappel des éléments présentés au cours des réunions précédentes (cf ces compte-rendus) :

- Le contexte législatif.
- L'analyse de l'enveloppe urbaine
- Les orientations du SCOT du Genevois
- Les enjeux
- Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Les OAP : orientations d'aménagement et de programmation.

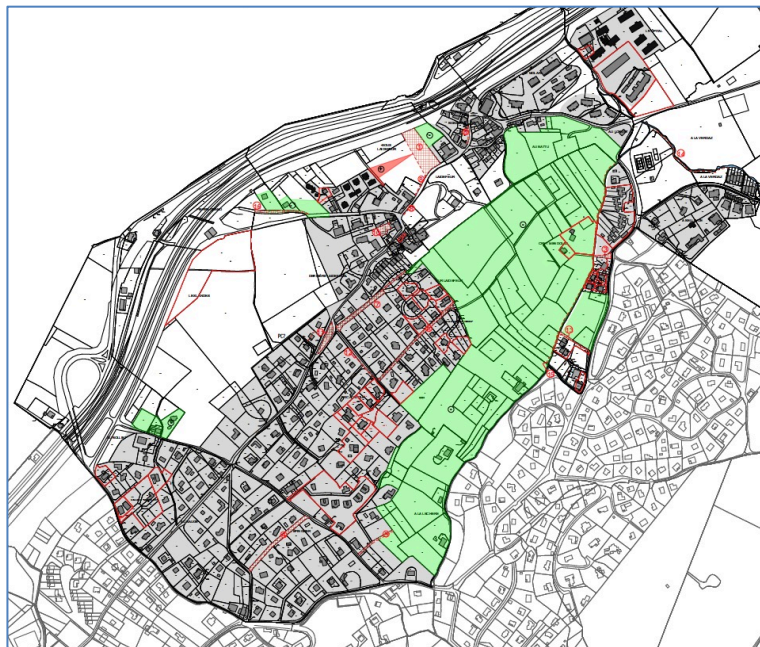
•etc...

•La réunion de ce jour est centrée sur la présentation du zonage et de sa compatibilité du projet avec le Scot du Genevois.

EVOLUTION PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDENT:

• Plan des retraits et extensions :

Présentation d'un plan faisant apparaître les + et les – en termes de zones constructibles par rapport au document actuel :



L'élément notable est la disparition de la vaste zone 2AU centrale de près de 18ha. Cette suppression permet de conserver l'identité paysagère de Bossey. Son maintien aurait été totalement incompatible avec les Lois Grenelle, Alur et avec les orientations du Scot.

• Compatibilité avec le Scot:

Les orientations du Scot définissaient de la manière suivante les orientations d'aménagement, Bossey étant classé comme village dans l'armature urbaine du Genevois :

SCOT
Communauté de Communes du Genevois

PRESCRIPTIONS

- Privilégier pour l'urbanisation liée au développement résidentiel le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant.
- Anticiper pour les dix prochaines années, sous réserve de justification au regard du potentiel disponible en renouvellement urbain et densification, les extensions urbaines à raison de 96 ha pour le développement résidentiel y compris les services et équipements associés. Ces 96 ha se répartissent de la manière suivante :
 - 14 ha pour la ville d'Argenteuil qui concentrera en effet une grande partie du développement en tant que centre régional. Ces 14 ha sont répartis comme suit :
 - > 10 ha pour Saint-Julien-en-Genevois,
 - > 2 ha pour la partie ville élargie de Neydens et 2 ha celle d'Archamps,
 - 34 ha pour les bourgs, répartis selon leur taille et leur rayonnement :
 - > 10 ha pour Valéry,
 - > 7 ha pour Collonges-sous-Salève,
 - > 7 ha pour Viry,
 - > 10 ha pour le Grand Châblé avec 7 ha pour Beaumont et 3 ha pour Pétilly,
 - 48 ha pour les villages, répartis de manière différenciée selon leur association avec un bourg ou la ville élargie :
 - > 7 ha pour la partie village de Neydens, et 7 ha pour la partie village d'Archamps, tenant compte de leur proximité avec la ville élargie et de leur desserte en transports en commun,
 - > 5 ha sur Feigères tenant compte de sa proximité avec la ville élargie et de son poids démographique équivalent à celle des communes de Neydens et d'Archamps,
 - > 5 ha sur Valbeas, tenant compte de son rôle dans la desserte du bourg de Valéry,
 - > 3 ha sur Pétilly, tenant compte de sa proximité avec le bourg du Châblé,
 - > 3 ha pour les 7 autres villages que sont Bossey, Chénis, Chevrières, Dargy-en-Vaux, Jouxterre, Epagny, Sirey et Vaux.

Ne seront pas comptabilisées dans les extensions urbaines :

- L'urbanisation des dents creuses périphériques, définies comme les terrains dont au moins la moitié de périmètre est située à l'intérieur du tissu urbain et dont plusieurs côtés sont limitrophes avec le tissu urbain, sans pour autant qu'elles représentent dans leur globalité plus de 20% de la surface foncière du secteur urbain touché à la date d'approbation du SCOT.
- L'urbanisation des dents creuses urbaines, définies comme des surfaces non-bâties situées à l'intérieur du tissu urbain et dont la superficie est inférieure à 5 000 m².
- Délimiter les zones d'extension urbaine au sein des secteurs de développement prioritaire représentés sur la carte « les secteurs de développement prioritaire », en donnant la priorité à l'urbanisation par rapport à toute autre occupation.
- Les secteurs de continuité urbaine non prioritaire et les hameaux représentés en annexe 1 ne seront la base d'aucune extension ; seule l'urbanisation de dents creuses urbaines et périphériques y est autorisée.

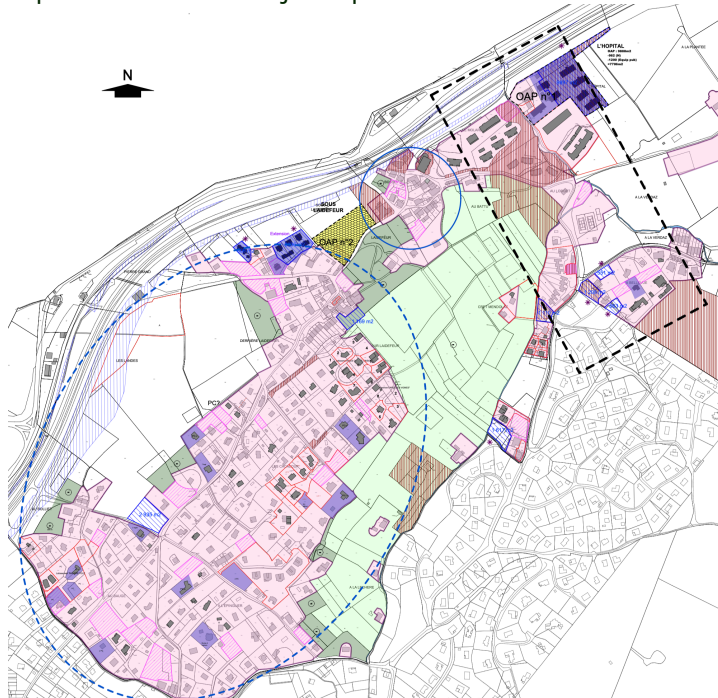
Densité
25 logts / ha

3 ha

Une application stricte des orientations du Scot aurait conduit à un nombre plus important de retraits

(cf carte ci-après). Ceci n'a pas été réalisé pour les raisons suivantes :

- en raison des autorisations données. Ces « coups partis » doivent être pris en compte.
- en raison du choix municipal de ne pas léser outre mesure les habitants de la commune et d'éviter si possible les recours juridiques. Les surfaces concernées ne sont pas importantes.



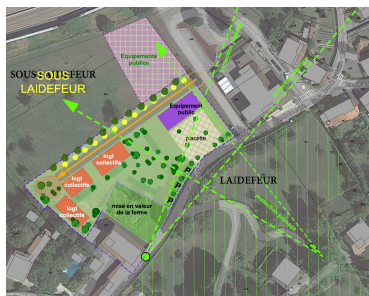
En résumé, le projet de PLU outrepassa les 3ha d'extension alloués par le Scot mais le dépassement est essentiellement dû à l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de Laidefeur qui représente un incontestable intérêt général.

En revanche, des dispositions sont prises dans le règlement pour éviter une surdensification de la zone résidentielle existante.

●OAP:

Les orientations du Scot définissaient de la matière suivante les orientations d'aménagement. En définitive, le projet de PLU ne comporte plus que l'OAP suivante :

● CENTRE : Mairie et Laidefeur

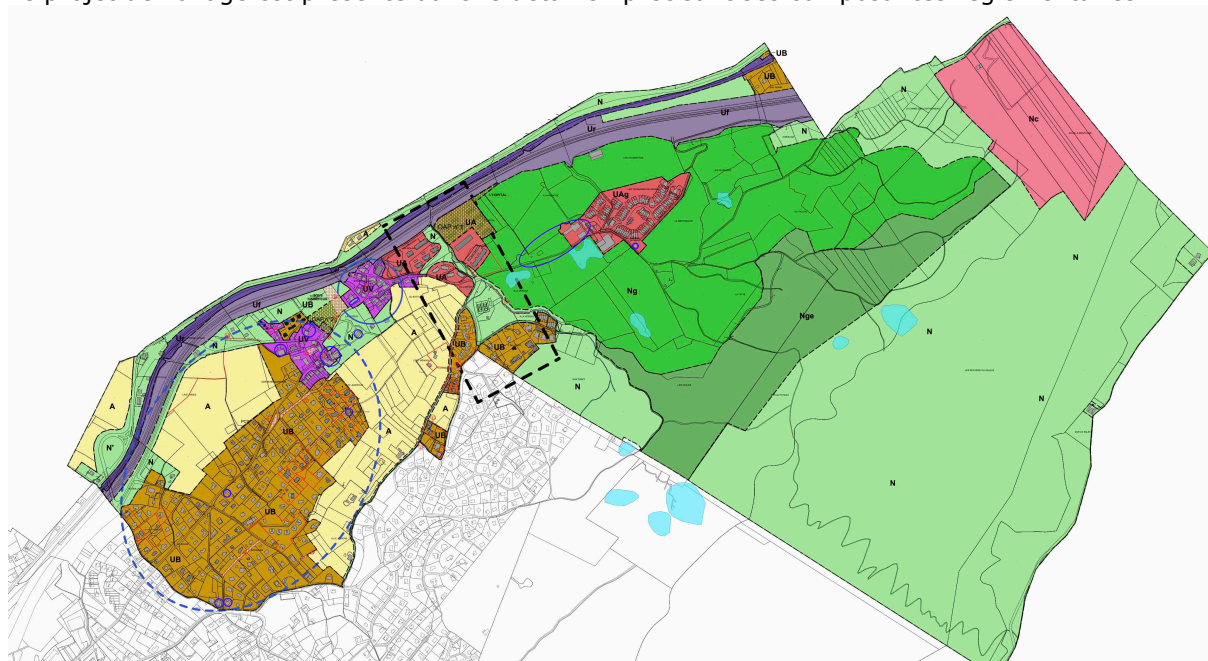


L'OAP organise l'extension du chef-lieu à proximité immédiate de la Mairie (projet d'équipements publics, instauration de cônes de vues, protection paysagère de la ferme. Le secteur amont fera l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article L 151-19.

De petits collectifs prolongeant le bâti de Laidefeur prendront place à proximité des équipements publics.

●PROJET DE ZONAGE

Le projet de zonage est présenté dans le détail en précisant ses composantes réglementaires.



Des zooms sont effectués sur certains secteurs à la demande des participants.

3 Observations des participants:

La présentation de M. le Maire et l'exposé de l'urbaniste (M. VULLIEZ, Atelier AXE) ont permis d'engager un débat sur le projet en deuxième partie de réunion.

Nous résumons ici les échanges, sans revenir sur les cas particuliers examinés au cours de la réunion qui ont permis de renseigner les personnes.

● Interrogations sur les aménagements de voirie rendus nécessaires par les récents permis délivrés:

→Monsieur le Maire répond que la collectivité gère les voies publiques et fait si nécessaire les aménagements nécessaires. Les élargissements, incitatifs à la vitesse, ne sont pas toujours la solution.

● Questions sur emplacements réservés :

→En réponse à plusieurs questions sur ce sujet, la destination des ER est précisée ainsi que la suppression d'ER qui auraient conduit à la suppression de murs en pierres constitutifs du paysage du centre de Bossey.

● Demande de précisions réglementaires:

→Des explications techniques sont données sur les notions de surface de plancher, de CES (coefficient d'emprise au sol), etc...

D'autres questions ont été posées concernant la suite la procédure, les délais auxquelles il a été répondu.

4 SUITE DES ETUDES : Arrêt du projet

Le projet de PLU va être finalisé. Une délibération tirera le bilan de la concertation et arrêtera le

projet. Dès lors la concertation sera terminée.

Le dossier partira ensuite pendant 3 mois en consultation des services et personnes associées.

Une enquête publique sera organisée à échéance de ces 3 mois.

→ Il sera possible pour tout un chacun de formuler des demandes pendant l'enquête.

Après modification éventuelle pour tenir compte des observations durant l'enquête, le PLU sera approuvée par délibération du conseil municipal.

En terme de calendrier, cela devrait se faire à l'automne 2022.

Mise à disposition sur le site internet de la commune :

Les documents de présentation de cette réunion, son compte-rendu, comme ceux de la seront mis en ligne sur le site de la commune (le temps matériel d'y procéder).

Jusqu'à l'arrêt, le site pourra être enrichi des autres pièces du dossier au fur et à mesure de leur rédaction.